For The Best Mansion Life 2012年7月1日発行　年4回季刊

マンション暮らしのフォーシーズン®

38
2012.7
Summer

特集

専門家に学ぶ

今求められているマンションの対策

防災 節電

2-7

CONTENTS

マンガで事例研究
お悩み解決! 居住マナーと解決法 …… 8-11

防災、自治会、助け合い
～見直したい地域コミュニティの助け合い～ …… 12-13

これで安心! 修繕計画クリニック
～マンションの資産価値向上を目指して～ …… 14-15

建築家によるリフォーム紹介
共用部分のアイデアリフォーム …… 16-17
マンションクロスワード／編集後記 …… 18
フォーシーズンニュース …… 19

予告

第10回 マンション川柳大募集!

平成24年10月1日（月）～11月2日（金）に募集予定。
マンション生活やマンション管理で日頃思っていること、感じていることを17文字の「粋な笑い」で表現してご応募ください。詳しくは10月号に掲載いたします。

特集

専門家に学ぶ 今求められているマンションの対策

防災 節電

東日本大震災を機に、また、首都直下型地震の心配もあって、人々の「防災意識」が高まっています。マンション管理組合や居住者が備えておくべき災害対策について専門家がわかりやすく解説します。また、原発停止による電力不足の不安も広がりつつあります。節電編として、節電対策を実施し効果を上げているマンションの事例も紹介します。

防災編 地震に備える

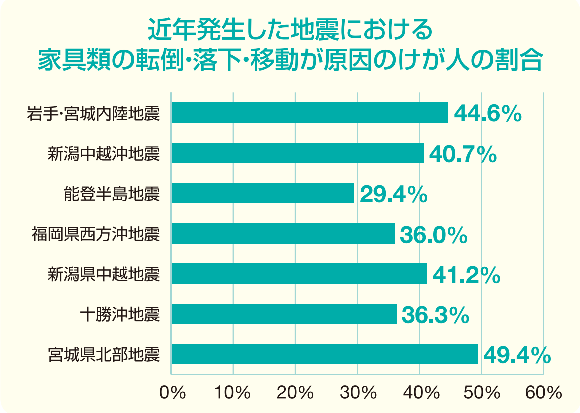
東京消防庁 防災部 震災対策課 震災対策係長 課長補佐 水村一明

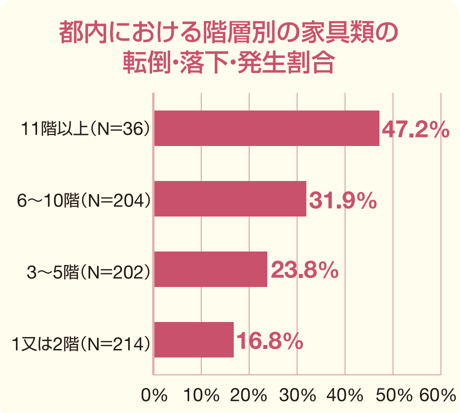
東京消防庁では、大きな被害を伴う地震が発生した場合、被害状況の現地調査を行っています。その結果、近年発生した地震被害では負傷者の3～5割の方々が屋内における家具類の転倒・落下によって負傷していることが判明しました。地震時にはテレビ、電子レンジなどの家電製品の転倒・落下・移動（以下「転倒等」という）や、本棚やタンス、食器棚などの大きな家具が転倒等することがあります。

また、平成23年3月の東日本大震災を受け、東京消防庁が実施した調査では、家具類の転倒等が高層階に行くほど多く発生している傾向が確認されました。この原因の一つに長周期地震動の影響が考えられることから、東京消防庁では、長周期地震動を含む地震に対する高層階の室内安全対策専門委員会を設置し、高層階等における家具類の転倒等防止対策を検討しました。

その中で、高層階において長周期地震動が発生した場合には、大きくゆっくりとした揺れにより「移動」が生じる可能性があり、本委員会で、高層階における家具類の転倒・落下に加え、新たに「移動」防止対策を中心に検討を行いました。

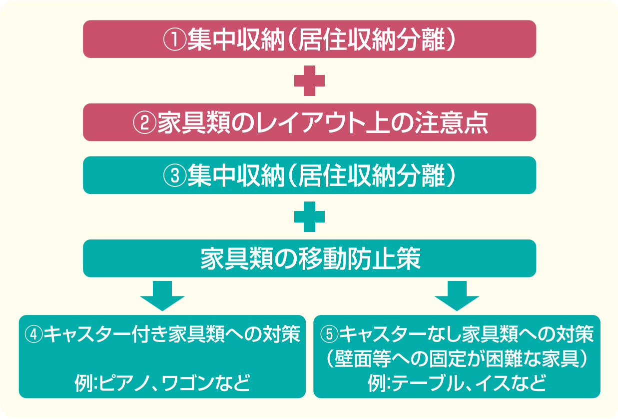
家具類が地震により転倒等すると、転倒等した家具類の下敷きになるほか、移動した家具が衝突して負傷したり、転倒等した家具類が出入口を塞(ふさ)いで避難障害を発生させる危険性があります。また、家具などがストーブなどに転倒等して出火するなど、二次的な被害も引き起こします。ご自分やご家族の負傷を防止し、避難障害の発生を防ぐためには、家具類の転倒等防止対策が非常に大切です。





①家具類の転倒等防止対策

転倒等防止を行う際、次の順にご自宅の対策を検討してください。



①納戸やクローゼット、据え付け収納家具への集中収納により、努めて生活空間に家具類を置かないようにしましょう。

②負傷や避難障害を発生させにくいレイアウト上の工夫を行うことが重要です。

③レイアウト上の対策をしたうえで適切な転倒等防止対策を行いましょう。

④キャスター付きの家具には日常的に移動することを求められるものと日常的な移動は求められないものがあります。日常的に移動が求められないものとは、引っ越しや部屋の模様替えの時だけ移動するような家具です。

⑤長周期地震動では、テーブルやイスなど、必ずしも壁面に接して配置することがない背の低い家具類も移動する可能性があるため、これらの家具類の移動防止対策をする必要があります。

② 家具類の転倒等防止対策の留意点

前述の順に対策を講じるうえで以降に紹介することに注意して確実な方法で対策を実施してください。

(1) レイアウト

負傷や避難障害を発生させにくいレイアウト上の工夫を行うために、避難通路、出入口周辺に転倒、移動しやすい家具類を置かないようにしましょう。

また、引き出しが飛び出すことで、つまずいてケガをしたり、避難の妨げになることがあるので、家具類を置く方向にも注意しましょう。

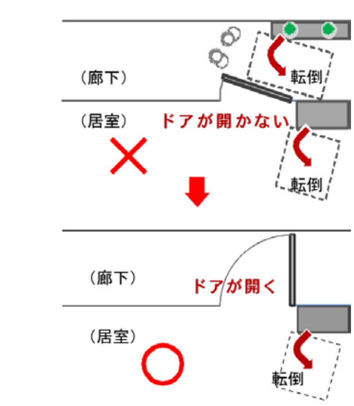
特に、「寝る場所」や「座る場所」にはなるべく家具を置かないようにしましょう。

置く場合には背の低い家具にするか、家具の置き方を工夫します。

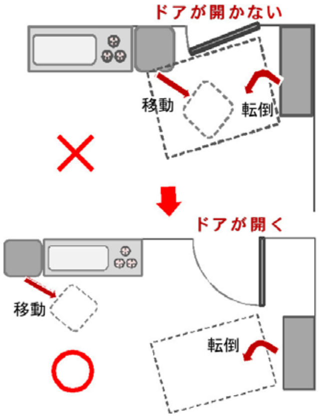
さらに、外に落下する危険があるので、窓際には重量物や転倒等しやすい物を置かないようにしましょう。

また、緊急地震速報を受けた場合、退避できるように、なるべくものを置かない安全スペースを作っておきましょう。

安全スペースの例としては、寝室・自宅内廊下・共用廊下・エレベーターホールなどで、安全スペースには、避難時に散乱した屋内収容物（陶器など）やガラスなどによる負傷を避けるため、厚手の手袋、底の厚い履物などを用意しておきましょう。



廊下には家具類を置かないようにします。



避難路をふさがない配置にします。

(2) 転倒等防止対策

転倒等防止対策の基本は、ネジによる壁への固定です。その場合、家具を固定する対象は、壁下地の柱、間柱、胴縁等とします。しかし、マンションの共用部分の壁など、穴をあけることができないため、転倒防止器具が取り付けられない場合も想定されます。最近では、転倒防止器具の取り付けができる機能がついた壁のマンションも出てきましたので、管理会社などに相談してください。

また、上下2段に分かれる家具は、上段が落下する危険があるので平型金具などで、連結してください。

㋐付け鴨居に固定する場合

居室の壁に付け鴨居や長押（なげし）、横木などがある場合は、ベルト式やチェーン式などの器具を使って固定する方法があります。

付け鴨居等が石膏ボードに接着剤で付けられている構造の場合は、付け鴨居等を間柱等に木ネジで止めたうえで、対策器具を取り付けます。

㋑ポール式転倒防止器具・ストッパー式器具の取付方法

壁や柱にネジ止めできない場合、天井との間にポールを突っ張って、固定する方法などがあります。その際次のことに注意してください。

- ポール式器具は、家具の両側の側板部の壁側奥に設置します。
- ポール式器具はできるだけ奥に取り付けます。
- ポール式器具を取り付ける時は天井に十分な強度（マンションのコンクリート天井など）があることを確認します。
- 天井に強度がない場合には、天井側に家具の幅以上の板で補強し、更にポール式と当て板をネジで固定すると効果が高くなります。
- ポール式器具は奥行きのない家具、天井との間隔が大きい場合には不向きです。
- ストッパー式器具は家具の端から端まで敷きます。

●ストッパー式やマット式の単独使用は、大きな家具の場合は一般的に適しません。

●二段重ねの家具類は、上下を平型金具等で連結して一体化したうえで、家具の固定を行います。連結をしない場合は、上段、下段それぞれを横木等に固定します。

㋒収容物の工夫

重いものを下に置くことで、家具の重心を下げ、転倒しにくくします。

(3)家電製品の転倒等防止対策

家電製品の転倒等対策をする際次のことに注意しましょう。

㋐テレビ

●床、壁に固定されたテレビ台とテレビを直接固定するのが最も確実な方法です。

●ストラップを使って連結・固定する場合は、テレビ本体の形状・重量に応じて本数を増やすことが重要です。(4本以上)

●粘着性マットで固定する場合は重量、台座の形状のほかに、取付け面の凹凸にも注意しましょう。(凹凸が大きいと粘着しない)

●壁等とヒートン(リング式)を使用して固定する場合は壁の強度と、テレビの重量に耐えるヒートンや紐の太さ、強度を確認しましょう。

●キャスター付きのテレビ台は、移動防止対策をしておくことが重要です。

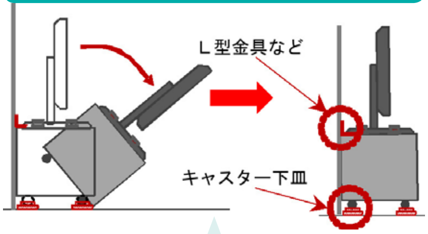
●薄型テレビ本体(または脚など)を、直接ボルト等でテレビ台に固定することができる商品は、取扱説明書の方法に従って取り付けてください。

●壁からヒートン及びロープ等で転倒防止をする場合は、ヒートンは壁の強度のある間柱等に取り付けるとともに、テレビの重量に耐えるヒートン(リング式)及びロープを選びます。

●テレビがテレビ台へのネジ固定に対応したものとなっていない場合は、ストラップ式器具や粘着マット式等で固定します。この場合、テレビの重量等に応じて、ストラップ式や粘着マットの数を増やします。

●テレビは重心が高いため、テレビをテレビ台に固定したのみでは、テレビ台ごと転倒することがあります。テレビ台にも転倒防止対策を行うことが重要です。

テレビの転倒防止対策



テレビは重心が高いため、テレビをテレビ台に固定したのみでは、テレビ台ごと転倒することがあります。テレビ台にも転倒防止対策を行うことが重要です。

㋑冷蔵庫

●冷蔵庫の背面上部のベルト取付け部分と壁とをベルトで連結しましょう。

●冷蔵庫は、移動や転倒したときに備え、避難の障害にならないように置き方や置く場所を工夫しましょう。

●冷蔵庫の固定脚を引き出し、ロックするとともに、必ず上部固定も併用しましょう。

(4)収容物等の飛散防止

地震等によりガラスや食器が飛散すると、負傷原因や避難障害となります。次のことに注意しガラスの飛散、収容物の飛散防止をしましょう

●ガラスの破損や収納物の飛び出しを防止するためには、ガラス飛散防止フィルムの貼り付けが効果的です。

●ガラス戸の両面に貼ることにより飛散防止効果が高くなります。

●片面に貼る場合は、外側のガラス面に貼ってください。

●霧吹きなどで、ガラスとフィルムに十分な水を吹きかけて貼り付けします。

●観音開きの扉には扉開放防止器具を設置します。扉開放防止器具には、粘着タイプやチェーンタイプ、ネジで固定できる掛け金タイプ、感震ラッチなどがあります。

③高層階での対策

高層階では、大規模な地震により発生した長周期地震動の影響により、家具類の移動による負傷危険や、避難障害となる危険があります。これらの危険を防止するために、長周期地震動の特徴や危険性を知り対策をすることが大切です。

(1)長周期地震動の特徴

●海の波のように遠くまで伝わります。

●地震動が終息した後も、建物が数分に渡って揺れることがあります。

●東海・東南海・南海地震などのM8クラスの地震が起こると、都内の50階ビルでは片振幅2mに達する揺れが10分以上継続する可能性があります。

●高い建物の高層階が被害を受けやすい特徴があります。(建物や地域によって異なる)

(2)長周期地震動による室内危険

●高層階では、下層階に比べ揺れが大きくなる傾向があり、家具類の転倒・落下に加え、「移動」が発生します。

●キャスター付きの家具類は特に移動しやすい。(ワゴン、コピー機など)

●家具の移動により、挟まれる、ぶつかることによる負傷や、通路を塞ぐなどの避難障害が生じる可能性があります。

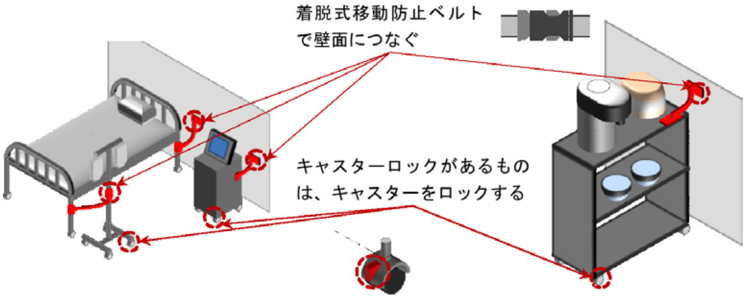
●机などの引き出し付きの家具は、引き出しが飛び出して倒れることがあります。

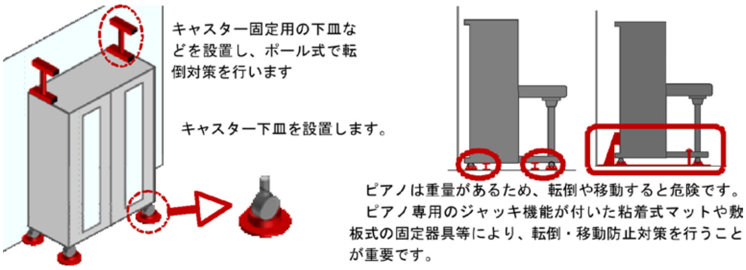
●水槽などは中の水が大きく揺れ、転倒しやすくなります。

●吊り下げ式の照明などは大きく揺れて落下する可能性があります。

(3)長周期地震動に対する対策

建物の高層階では、長周期地震動の影響により以上のような危険があり転倒・落下防止対策に加え「移動」防止対策が必要となります。移動防止対策を行ううえで次のことに注意し対策を





行いましょう。

㋐日常的に動かす家具類の移動防止対策

●移動時以外は必ずキャスターロックをかけましょう。

●定位置がある場合は、壁面や床面などに固定された着脱式のベルトなどで繋（つな）げましょう。

㋑日常的に動かさない家具類の移動防止対策

●キャスター固定用の下皿等を設置し、ポール式器具等で転倒防止をしましょう。

●キャスターとアジャスターが設置されている機器は、アジャスターを使用しましょう。

㋒キャスターなしの家具類への対策（壁に接して配置することが困難な家具類）

●フローリングなど固く平らな床面には、床と家具との接触部に粘着式の耐震マットを設置しましょう。

●カーペットの床面では、床と家具との接触部にすべり防止マットを設置しましょう。

東京消防庁では「地震そのとき10のポイント」をまとめました。

地震時は、次のように行動することが大切です。

④地震時の行動

(1)地震だ！　まず身の安全

●揺れを感じたり、緊急地震速報を受けた時は、身の安全を最優先に行動する。

●丈夫なテーブルの下や、物が「落ちてこない」「倒れてこない」「移動してこない」空間に身を寄せ、揺れがおさまるまで様子を見る。

●**高層階（概ね10階以上）での注意点**

高層階では、揺れが数分続くことがある。

●大きくゆっくりとした揺れにより、家具類が転倒・落下する危険に加え、大きく移動する危険がある。

(2)落ち付いて　火の元確認　初期消火

●火を使っている時は、揺れがおさまってから、あわてずに火の始末をする。

●出火した時は、落ちついて消火する。

(3)あわてた行動　けがのもと

●屋内で転倒・落下した家具類やガラスの破片などに注意する。

●瓦、窓ガラス、看板などが落ちてくるので外に飛び出さない

(4)窓や戸を開け　出口を確保

●揺れがおさまった時に、避難ができるよう出口を確保する。

(5)門や塀には　近寄らない

●屋外で揺れを感じたら、ブロック塀などには近寄らない。

(6)火災や津波　確かな避難

●地域に大規模な火災の危険がせまり、身の危険を感じたら、一時集合場所や避難場所に避難する。

●沿岸部では、大きな揺れを感じたり、津波警報が出されたら、高台などの安全な場所に素早く避難する。

(7)正しい情報　確かな行動

●ラジオやテレビ、消防署、行政などから正しい情報を得る。

(8)避難の前に安全確認　電気・ガス

●避難が必要な時には、ブレーカーを切り、ガスの元栓を締めて避難する。

(9)確かめ合おう　わが家の安全　隣の安否

●わが家の安全を確認後、近隣の安否を確認する。

(10)協力し合って　救出・救護

●倒壊家屋や転倒家具などの下敷きになった人を近隣で協力し、救出・救護する。

おわりに

近年、首都直下地震や東海・東南海・南海地震の発生が危惧されており、これらの地震による室内被害の発生が懸念されます。

地震災害から身を守るための事前の備えは、室内の安全対策からです。この機会に室内の安全対策を見直してみましょう。

▲新潟県中越沖地震時の室内被害

▲東北地方太平洋沖地震時の建物倒壊被害
提供：大崎地域広域行政事務組合消防本部

節電編 マンションでできる節電を考える

昨年の東日本大震災と原発事故を受けて、計画停電、電気料金の値上げと、電力問題は切迫度を増しています。照明のLED化などによって大幅な電力費削減を実現したマンションと、大規模修繕の際に太陽光発電システムを導入したマンション、新築マンションに見る最新の節電対応設備を紹介しましょう。

事例1 電力費が半額になったマンション

共用部の照明をLEDに変えるなどの細かい工夫で、共用部の電力費が竣工当初と比べてなんと半分以下になったマンションがあります。

川崎市にある築25年のマンションは、全5棟、総戸数が500戸を越える大規模マンションです。

竣工年の共用部経費は、電力費だけでおよそ1700万円。しかし、管理組合の積極的な活動によって、白熱灯を省エネ型蛍光灯に、エアコンを省エネ型に変更するなどして、少しずつ電力費を削る努力を行ってきました。

2008年には、駐車場の屋上と車が通るアンダーパスの照明をLEDへと変更。駐車場屋上では、それまで48Wの蛍光灯が19基、夜間の10時間ほど点灯させていたものを、15WのLEDを4基省いて15基とし、入管時のみ点灯させるシステムに変更しました。

つまり、単に蛍光灯をLEDに変更するだけでなく、不必要と思われる照明器具を省き、点灯時間にも工夫を施したのです。

▲事例1：駐車場屋上の照明は、4基間引いてLEDに変更した

「消費電力を抑え長持ちするLEDは、つけたり消したりの繰り返しにも強い。LED化と点灯時間制御を組み合わせることで、大きな効果が上がりました」と語るのは、管理組合理事長の相川洋明氏。NPOかわさきマンション管理組合ネットワークの副会長を兼任し、他マンションへのLED化のアドバイスなども積極的に行っているそうです。

▲理事長を務める相川洋明氏は工学博士でもある

その後も、管理事務所や会議室のLED化などを推し進め、昨年度の電力費はついに約800万円に。25年前から一度も管理費を値上げしていない、というのもうなずけます。

「いまだに白熱灯を使用しているマンションもありますが、もったいない（笑）。最近はLED製品も安価になってきているし、私たちのマンションのようにはっきりとした効果が現れた例もあります。ぜひ積極的にLEDを取り入れてほしいですね」（相川氏）。

事例2 太陽光システム導入で売電も可能に

新築マンションでは散見されるようになった太陽光パネルですが、既築マンションへの導入事例をご紹介しましょう。

築12年の板橋区の分譲マンションでは、昨年行われた大規模修繕を機に、発電量9・84kwの太陽光発電システムを設置しました。

「昨年の理事長はエコへの関心が強い方で、大規模修繕と一緒に何かできないかと、太陽光発電を提案されたんです。早速管理会社に試算してもらったところ、設備投資費の償却期間が約15年と聞き、ほぼ全員一致で可決しました」と説明してくれたのは、管理組合で会計を務める小椋安治氏。

▲事例2：屋上の太陽光パネル

▲管理組合で会計を務める小椋安治氏

▲事例2：雨の日でも発電し売電もしていることがわかる液晶カラーモニター

パネルを設置する屋上の形状が平らで広く、周囲に陰になるような高い建物がないなど、好条件が揃ったマンションだったのです。

試算の詳細は、大規模修繕と同時に工事することで足場を設置する費用が抑えられること、都の補助金制度を活用することによって、修繕積立金以外の一時金の追加徴収なしで設置できること、日中の共用部電力がま賄えるうえ、余剰分を売電することで年間約34万円程度の経費削減になることなどでした。

さらに設置を後押ししたのは、昨年の計画停電だったと小椋氏は言います。「ここは計画停電がない地域でしたが、少し歩くと道の向こうは真っ暗。皆の節電意識が高まっていたうえに、マンションで電気をつくれれば何か役に立つんじゃないかという思いもありました」。

エントランスには、発電量と電力消費量、売電量までがわかる液晶カラーモニターが備えられています。取材日はあいにくの雨だったにもかかわらず、売電中を意味する緑のランプがついていました。

事例3 最新マンションでは「太陽光＋蓄電池」

最近の新しいマンションのエコ設備には、目を見張るものがあります。

例えば、エコ設備の代表格ともいえる太陽光発電システムは、何年か前までは数えるほどのマンションにしか設置されていませんでしたが、今では屋上に太陽光パネルを積んだマンションをあちこちで見かけるようになりました。

昨年3月に竣工した世田谷区のマンションは、太陽光発電システムはもちろんのこと、日本で初めて蓄電池を搭載したとして話題になったマンションです。

マンションの共用部では、夜間の電力消費量が圧倒的に多いにもかかわらず、

▲事例3：屋上に設置された60枚の太陽光パネル

▲事例3：よく目につく場所に設置された太陽光発電のモニターパネル

太陽光発電システムは昼間しか発電できず、どうしても時間帯によって「つくる電力」と「使う電力」のミスマッチが起こってしまいます。それを解消するひとつの方法が蓄電池なのです。

当マンションでは、屋上に60枚の太陽光パネルが並び、そこで発電された電気を共用部の照明などに利用。余った電気は蓄電池に蓄えられ、夜間の共用部電力に充てられます。太陽光パネルの発電量はおよそ10ｋｗ、蓄電池の容量は24ｋｗｈ。分譲時の試算では、このシステムによって夜間共用部の電力のほとんどをまかなうことができるとのことでした。

また、エントランスのオートロックボードの脇には、太陽光発電のモニターパネルが設置されていて、発電量、蓄電量、電力消費量がひと目でわかります。

さらに、電気自動車を使用したカーシェアリング・サービスを導入。駐車場内に設置された電気自動車用の充電器は蓄電池と連動しており、共用部の電力が余った場合には充電器に回るシステムになっています。

▲事例3：共用部の照明は大部分がLEDを使用している

▲事例3：カーシェアリング・サービスに使用される電気自動車

マンガで事例研究

お悩み解決! マナーと解決法

Rule

アンケート、面倒だな……

「住戸内アンケートにご協力のお願い」だって。面倒だな。どうせアンケートだ。答えなくていいはずだ。放っておこう。

「すみません。アンケートにご協力いただきましたか? 今後、大規模修繕を実施するので、それに先駆けて皆様にアンケートをお願いしています。各住戸の中の様子もお知らせください。」

え? だって、住戸内は全部俺の物だから俺の勝手じゃないの? それに共用部分の修繕は、お金を払えば何もしなくていいのでしょ??

repair

マンションの大規模修繕

大規模修繕の実施に向けて、管理組合が動き出したようです。大規模修繕とは、一定期間の経過ごとに行う計画修繕のなかでも、大規模な工事が伴い、多額の費用が掛かるものです。具体的には、外壁の修繕、屋上防水工事、給排水管の工事などをいいます。こうした一連の工事ですが、マンションの場合には生活をしながら施工しなければならないので、居住者の協力が不可欠となります。

repair

大規模修繕の進め方のステップ

●第1段階：取り組む体制づくり

大規模修繕専門委員会（修繕委員会）を理事会の諮問機関としてつくります。もちろん、理事会で取り組んでもよいのですが、計画途中で全理事が交替し、振り出しに戻ることは避けましょう。すでに大規模修繕に取り組んだマンションでは、約4割（特に大規模マンションでは必須）が専門委員会をつくって取り組んでいます。

●第2段階：修繕工事の計画づくり

どのような修繕を行う必要があるのかを、建物診断、居住者へのアンケート調査から修繕の必要箇所と程度を把握します。その結果を、居住者に報告し、建物劣化の状況、修繕の必要性について居住者の理解を深めていきます。さらに、どんな修繕をするかを話し合い、基本設計を行います。必要に応じて、説明会を開催し、総会で修繕計画の承認を得ます。

冒頭のアンケートはこの段階の調査だったのですね。

●第3段階：修繕工事の決定

工事の具体的な内容を検討するため、図面や仕様書などの設計図書を準備します。工事の実施方法、工事内容、施工会社等を決め、工事発注の承認を得るための総会の決議を行います。

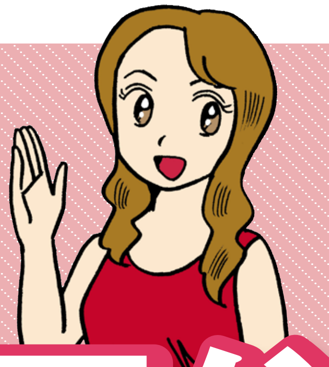
修繕実施には総会決議が必要となります。工事内容の検討、金額の見積もり、業者・施工者の選定を行い、修繕積立金の取り崩しを、総会で諮ることになります。

●第4段階：工事の実施・完了

工事の説明会を実施し、居住者全員、また不在所有者に対しても工事の協力を求めます。工事が始まれば、工事関係者と管理組合は定例会などを開き、情報交流をするとともに、居住者にも広報活動を通じて、工程に対する工事の進捗状況を知らせることになります。

工事が終わると、検査・竣工図書の受け取り、工事費の精算、竣

管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法などなど…。
マンション居住者が快適な住生活を送るためには、居住者のマナー向上がポイントとなります。
では、どうすれば居住者マナーの向上を図り、トラブルの未然防止ができるのでしょうか。マンションでしばしば起こりうる身近なトラブルを、ケーススタディをもとに解説。その解決法を探ります。



居住

もっとわかりやすく！マンガで解説

工後の定期点検、アフターサービスなどの内容を確認し、今後の修繕のために、修繕の情報をストックしておきましょう。

opinipn

なぜ、居住者の協力が必要？

共用部分ですが、住戸の中からしか把握できない、使っている人しかわからないことがあります。例えば、室内の漏水、バルコニーの傷み、ドアや窓の閉まりが悪い、水の出が悪い、流れにくい等です。だから、アンケート調査が必要になります。

実際に工事が始まっても居住者の協力が必要です。工事を行うには、各住戸への立入り、ベランダに入って作業をすることもあるために、洗濯物を干すタイミング調整、ベランダの物（例えばエアコン室外機等）を動かすこと等が必要になります。

そこで、はじめに修繕の必要性を全区分所有者に理解してもらうために、アンケートを実施し、その報告を、広報誌や説明会で行います。その理解が得られたうえで、工事の内容、工事の進め方、業者の選定方法等を報告・説明します。「工事実施を勝手に決めた」などの誤解や不安が生じないように、区分所有者の意見を聞き、意見を反映する場と機会を積極的にもつことが必要となります。

ステップを順に経て、工事内容、施工方法や施工会社等を総会で決議し、区分所有者・居住者の理解と協力を得るようにしましょう。

legal

通常の大規模修繕は普通決議

通常の大規模修繕は出席議決権の過半数の賛成を得て行うことになります。

なお、区分所有法では、大規模修繕という言葉は使われていません。区分所有法上は「共用部分の変更」と呼ばれています。また、大規模修繕に伴い、改善・改良工事を行う場合で、「形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」以外は、区分所有者及び議決権の4分の3以上多数の賛成、特別決議が必要となります（区分所有法17条）。

▲大規模修繕の様子

大規模修繕実施にむけたアンケート調査の内容例

①室内に漏水がありませんか？ ある場合はどこからですか？
　天井、壁、窓、その他
②窓サッシュやドアに不具合がありませんか？
③バルコニーにヒビや傷みがありませんか？
④共用部分で改善してほしい場所がありませんか？

◉区分所有法第17条

共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

rule

居住者の協力は不可欠

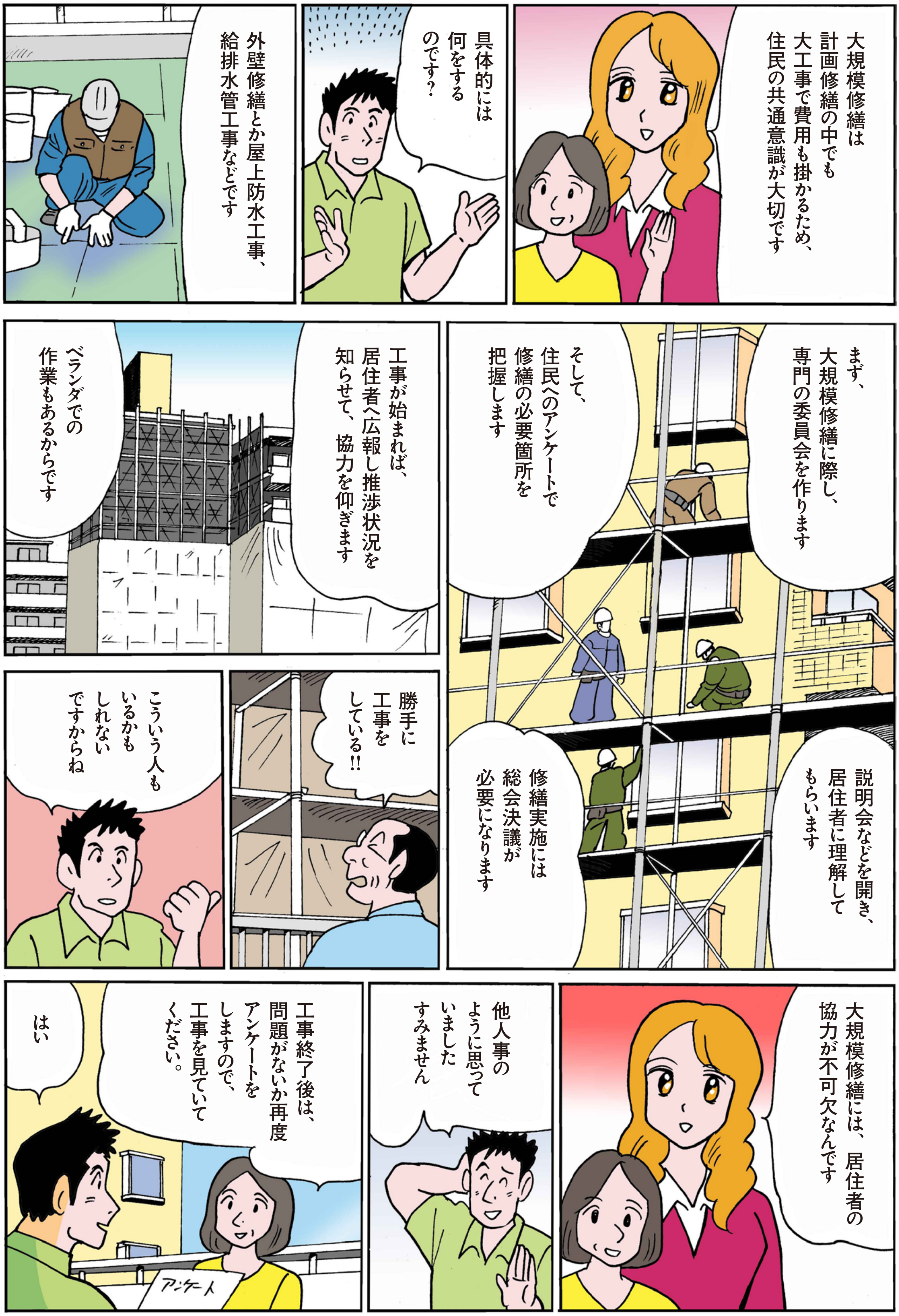
工事が終わって、居住者に工事の不具合がないか、問題ないかの確認のアンケートをする場合もあります。マンションに住む人間として、マンションの所有者として大規模修繕工事に協力、参加することは不可欠なことです。居住者、区分所有者の意見をしっかりと把握し、大規模修繕を進めていきましょう。

齊藤 広子
Saito Hiroko

明海大学不動産学部教授。工学博士、学術博士。（社）高層住宅管理業協会「マンション長寿命化協議会」座長。専門は住まい学、住環境管理学、居住のための不動産学。研究テーマは、マンションの管理、住宅地の住環境マネジメント。日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会論文賞、日本不動産学会業績賞、日本不動産学会著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、日本建築学会賞等受賞。
著書に『不動産学部で学ぶマンション管理』（鹿島出版会）、『これから価値が上る住宅地』（学芸出版社）、『住まいと建築のための不動産学入門』（市ヶ谷出版）、『住環境マネジメント〜住宅地の価値をつくる〜』（学芸出版社）など多数。

Manners & Solution

もっとわかりやすく！ マンガで解説



防災、自治会、助け合い

～見直したい地域コミュニティの助け合い～

マンション管理組合を運営する中で必ずといっていいほど浮上してくる問題のひとつに「管理組合と自治会の関係」があります。
いざ、有事が起こったときは、管理組合も自治会も相互に協力しなければなりません。
そこで、マンション管理組合と自治会がうまく連携し運営され、災害対応が行われた事例を紹介します。

東日本大震災発生後、マンション防災委員3名を中心に冷静な災害対応

管理組合が協力し合う組織 浜管ネット

本年3月11日、『マンションの豊かなコミュニティづくり』と題した管理組合交流会（南部地区）が開催され、横浜市南部地区にある9つの管理組合関係者などが集いました。主催者は、NPO横浜マンション管理組合ネットワーク（以下：浜管ネット）。

▲横浜市南部地区の管理組合の理事たちが集まった交流会

浜管ネットは、管理組合相互の情報交換や管理向上のために、1995年6月管理組合による自主的なネットワークとして設立され、1999年10月に特定非営利活動法人として神奈川県より認証を受けました。

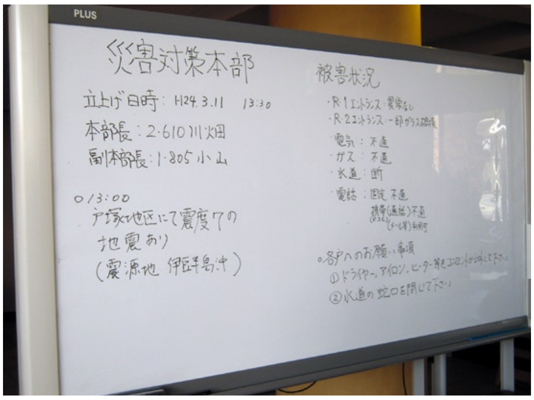
横浜市内のマンション管理組合が会員で、管理組合員同士の交流会やセミナーが開かれ、情報交換やマンション管理の相談など活発に運営されています。

2010年より防災活動に力を入れ、東日本大震災はスムーズに対応

今回の交流会では、「防災活動を通したコミュニティづくり」として、戸塚区のマンション管理組合の活動事例が発表されました。

横浜市の南西部に位置する10階建て2棟の全戸206戸の大型マンション。2011年3月11日、震度5の地震が発生しました。発生時にマンション内にいたマンション防災委員は、3名でした。

揺れがおさまったあと、敷地内にある管理棟の前に居住者たちが



▲災害対策本部の伝達事項を書き込む「ホワイトボード」

▲居住者に最初に書き込んでもらう「安否確認ボード」

危機管理シリーズ

▲防災委員会の災害用備蓄品

集まりました。エレベーターは緊急停止、辺り一帯は停電となりました。

地震発生直後、3名の防災委員の中からすぐに災害対策本部長を決めて、災害対策本部を管理棟内に設置。居住者たちには、まず、管理棟内にある安否確認ボードに各戸の安全確認がとれた人数を書き込んでもらいました。建物は免震構造で大きな被害はなかったと確認した後、自宅へ戻る居住者にはランタンを貸し出したり、ライトを所持した理事が付き添ったりして対応。そのほかの居住者たちには、管理棟で避難するように指示し毛布を配布して、一夜を過ごしました。停電のため居住棟は断水しましたが、幸い管理棟の水道が直接上水道とつながっていたため、居住者はトイレを使用することができました。

停電の対策として、備蓄品である発電機を稼働させて居住者たちが携帯電話の充電を行い、家族と連絡を取り合っていました。また、投光機をマンション共用棟に設置するとともに、TVを設置し情報収集することにより、居住者に安心感を与えました。

帰宅した居住者は、まず、管理棟の安否確認ボードを見て、家族の安全を確認することができたといいます。

エレベーターが復旧したのは、翌日午前1時頃でした。

まず、自治会を設立し下部組織に防災委員会を設置

管理組合は、竣工後管理会社のサポートを受けながら運営されていました。その後自治会設立のために会費を集めたり、補助金を申請したりして自治会を設立しました。2006年には、マンション内防災組織の立ち上げが検討されて、基本方針を作成。2008年に、自治会総会において自治会下部組織として、防災委員会が正式に設置されました。

▲卓上コンロ用のガスで動く発電機

防災委員会立ち上げ当初は、災害時に行うことの検討、要援護者の定義を決定、居住者の安否確認方法などを決めて、防災訓練を行い、徐々に気づいた点を改善していきました。そして、2011年にマンション独自の災害マニュアルを作成しました。

災害マニュアルは非常に簡素なもので、基本的なルールと実施事項のみ記してあり、誰が読んでも理解できる内容になっています。また、物資の保管場所や、災害時用の機材操作の手順などの説明も、誰でも対応できるわかりやすい内容になっています。この災害マニュアルは、管理棟のすぐ目につく場所にあり、居住者の誰もがいつでも閲覧できるようになっています。この防災委員会の最大の特長は、いざというときには、委員の誰もが指揮を取れるようにと、代表と副代表以外の役職は作らないフラットな組織体系です。

今回の東日本大震災の対応は、この防災委員会のシステムとこれまでの防災活動をとおした知識により、スムーズに行われたのです。

この事例は、自治会の役員が管理組合の理事になったり、防災委員と管理組合理事を兼務していたりと、役割と決まりをきちんと守ったうえで自治会と管理組合の役員が一つになり、二つの組織の相互関係が保たれています（自治会・管理組合は別会計で処理しています）。地域コミュニティによる防災活動がまとまって運営されている成功例だといえます。

▲マンション共用棟を照らした投光機

▲停電時役立ったランタン

資産価値向上シリーズ

これで安心！修繕計画クリニック

マンションの資産価値向上を目指して

【第2回】資産価値を向上させる大規模修繕工事 その1 建築編

（有）建物診断センター　澤田博一
（社）高層住宅管理業協会 マンション保全診断センター

資産価値の向上というと、誰もがすぐに流通価格の上昇を思い浮かべます。確かに、大規模修繕工事直後は中古価格が上がり、その上昇分は大規模修繕工事にかけた金額よりも高くなる例が多いようです。しかし、現在の経済情勢では、そのまま上がり続けるということはほとんどありません。むしろ、金銭では評価できない価値、すなわちそのマンションで生活する際の安心感や快適感をマンション全体の資産と捉え、それを向上させる取り組みが資産価値向上であると考えます。第2回目は、そんな資産価値の向上につながる、建築分野の大規模修繕工事の具体例を5つほど取り上げます。

ポイント1 耐震改修

昭和56年（1981年）6月以降に建築確認を得て建設されたマンションは、俗に第三世代マンションと呼ばれます。細かな変更はあるものの、その構造設計の考え方はそのまま引き継がれ現行の基準となっています。第三世代のマンションは、阪神淡路大震災、東日本大震災でも充分な強度を持つことが実証されています。対策が必要なのは、それ以前に建てられた約106万戸と推定される第一・第二世代のマンションです。まず耐震診断を受け、どこが構造上の弱点なのかを明らかにして、有効な耐震改修工事を行うことが急務です。各地によって様々ですが、それに掛かる費用の助成を行う自治体が多くなっていますので、該当するマンションは問い合わせてください。

その耐震改修の方法は、大きく分けて次の3通りあります。

●耐震補強
柱や壁を補強したり、筋交いや外付けフレームを増設して、建物の強度を上げる工法。

●制震補強
色々な素材の制震ダンパー（緩衝器）を取り付け、建物に加わる地震力を軽減する工法。

●免震補強
ゴムやバネでできた免震装置を地下や中間階に設置して、地盤から伝わる地震力を軽減する工法。

なお、第三世代のマンションでも、地震による建物の変形で重要な避難経路である各戸玄関扉が開きづらくなる不具合が生じました。その対策として、対震丁番（※）を採用し、枠が歪んでも比較的小さな力で開く扉に取り替える例がみられます。（写真1－a・1－b参照）

後で述べる、意匠性や省エネ、バリアフリーや防犯性能の向上にもつながりますので、大規模修繕工事の1項目として検討する事例が増えています。

▲写真1-b　対震丁番採用玄関扉

※「対震丁番」とは…地震の際に玄関扉の枠が変形し、こすれ合って扉が開きづらくならないよう、軸にバネを埋め込んで、それが縮んで扉を下げ小さな力で開けることができるように工夫された丁番。一般的に丁番はちょうつがいとも呼ばれる。

ポイント2 省エネ改修

省エネに寄与する建築分野の修繕工事の具体例は、何といっても断熱性能向上が挙げられます。外壁の外断熱が注目されていますが、実は最も多くの熱が出入りするのは、ガラス窓に代表される開口部なのです。そこで、大規模修繕工事の1項目として開口部の改良、具体的にはガラスの2重化を含めたアルミサッシの改良を検討する事例が多くなりました。

しかしながら、この連載の第4回目で述べる予定の長期修繕計画に、その費用まで見込んで積み立てしているマンションは少なく、残念ですがやむを得ず断念する例もあります。比較的費用が掛からずに外からの熱を遮る工事としては、屋上などの防水層保護塗料を遮熱性の塗料に変える、外壁の塗料も遮熱型を用いるなどがあり、徐々に採用例が増えています。

▲写真2

ポイント3 バリアフリー改修

居住者の高齢化が進み、より一層マンションの内外環境を「優しく」することが求められています。具体的には床の防滑化や段差解消、通路や階段の手すり設置、エントランスドアの自動化、各戸玄関扉を含めた各所共用扉取手のレバーハンドル化などが挙げられます。近年は階段の一段一段に張る防滑性や段差の視認性を高めた材料も製品化され（写真2参照）、大規模修繕の定番メニューになりつつあります。

ポイント4 防犯性能の改善

セキュリティーを高めるためには、敷地を含めた建物全体を考える必要があります。建築分野の工事項目として最も多いものは、すべての出入り口のオートロック化です。それに併せて、管理規約上専有部となっている各戸の錠をピッキング対策品へ変える斡旋を行ったり、ポイント2の省エネ改修の項との関連では窓ガラスの防犯ガラス化を進める事例もあります。防犯カメラや防犯灯については次回設備編で説明します。

Befor

▲写真1-a　一般玄関扉

ポイント5 その他　意匠性の向上

貴重な修繕積立金を用いて行う工事ですので、修繕をしてよかったと居住者に喜んでもらえるよう、何か目に付く「形」が求められます。特に、2回目、3回目の大規模修繕工事の場合では、竣工当初の意匠に戻すだけでは飽きたらず、周辺の新築マンションにひけを取らないために改良（グレードアップ）を計画することも少なくありません。費用が多少掛かりますが効果が上がる事例として、エントランスホールの内装改修やアプローチ通路の仕上げ改修（写真3参照）などがあります。そこまで費用を掛けなくとも、階数表示サインや掲示板、集合郵便受け箱、各戸室名札（表札）や換気口金物（ガラリ）等金物類のグレードアップを行うだけでも、ずいぶん雰囲気が新しくなり、評判がよいようです。

▲写真3

建築家によるリフォーム紹介

共用部分のアイデアリフォーム

欧米に比べ、日本の住宅は「買ったあとの投資」が少ないといわれています。共用部分のリノベーションは、居住者同士の結びつきを強くし、マンションを長持ちさせることにもつながります。これは、「ものを大事にする」という時代のニーズにとても合っています。今回は使えるところはそのまま残し、改修すべきところは改修したマンションの事例を紹介します。

伊藤 道子
Ito Michiko

株式会社リビングライフ
ディベロップメント事業部
営業本部メディア推進課　課長

東北大学文学部卒
新築マンション、宅地開発、リノベーション事業等の広告を担当。
リノベーションマンション『リリファ』シリーズ立ち上げ当初から、商品企画・ブランディングに携わる。

当社では平成22年から一棟まるごとリノベーションマンションを手掛けてきました。

これは、主に大手企業の社宅を買い取り、専有部分を改修して快適性を高めるだけでなく、共有部分にも改修を施して、建物の資産価値を向上させる取り組みです。

リノベーションを開始するにあたって大切なのは、建物の調査・検査をきちんと行うことです。自社で行うのはもちろんですが、第三者の専門業者にも調査・検査を依頼し、見えない部分の経年変化や耐久性を調べます。例えば、鉄筋探査機で配筋を調査したり、ファイバーカメラを使って給排水管の状態を検査したりして、修繕すべき箇所・修繕が不要な箇所を見極めていきます。

そして、単なる大規模修繕にとどまらず、さらに安全で快適なマンション生活を送っていただくための新たな共用設備を工夫し、リノベーションを施していきます。

一棟まるごとリノベーションの魅力

マンションを一棟まるごとリノベーションする魅力は、一戸ごとの専有部はもちろんですが、共用部の機能性や安全性、そしてデザインも一新できる点にあります。

リノベーションで最も違いを感じていただけるのが、エントランス部分の改修です。壁や床のタイルを張り替え、資産としてのマンションに相応しい価値を付加していきます。

また、古い社宅や集合住宅では、現在の分譲マンションには標準のセキュリティシステムを完備していないケースが多くあります。そこで、新たに集合玄関機やオートロックシステムを設置するなど、セキュリティ機能を高めることもポイントとなります。

実際にリノベーションの例を紹介していきましょう。

共用部リノベーションの事例①

事例1の築18年の社宅では、それまでなかったエントランスの門扉を設け、オートロックと集合玄関機を新たに設置しました。エントランスの壁と床はタイルを張り

替え、宅配ボックスも新設しています。外構を整備し、外壁のタイルも高圧洗浄したことで、新築マンションのような仕上がりとなっています。

共用部リノベーションの事例②

▲エントランスホールの改修例

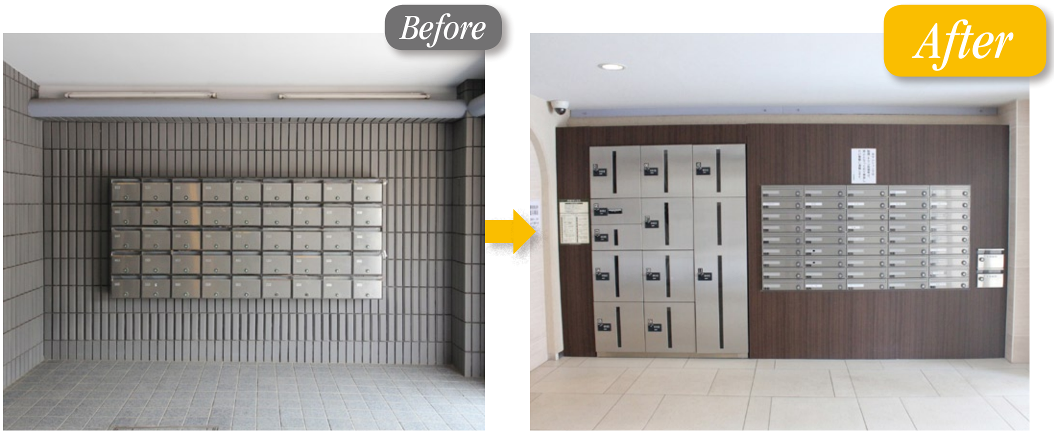
事例2はエントランスホールのタイルを張り替えた例です。薄暗かったエントランスホールが、明るく高級感ある空間に生まれ変わりました。エントランスの奥には、風除室を設け、オートロックと集合玄関機を設置しています。新たに管理員室も設置しましたので、防犯性も大きく向上しました。

このように、味気なかったエントランスホールもリノベーションを施すことで大きくイメージが変わります。ソファセットを置き花をしつらえれば、さらに優雅な空間に生まれ変わることでしょう。共用部分のリノベーションは、マンション全体の資産価値を高めるバリューアップ工事にほかなりません。

万が一の災害に備え、防災備蓄庫を設置

東日本大震災をきっかけに、万が一に備えて水や食料などの防災備蓄品を準備し、防災マニュアルを作成するマンションが増えています。

当社では「災害時に自立できるマンション」をコンセプトに、共用部の一部を「防災備蓄倉庫」に改修する取り組みを始めています。例えば、トランクルームやエントランスホールの一部を「防災備蓄倉庫」にすれば、個々の家庭では保管しにくい大型の防災品を保管しておくことができます。



▲エントランス・ポストの改修例

「防災備蓄倉庫」には、災害対策本部にもなる大型テントや発電機・投光器、五右衛門風呂、リヤカー、かまど兼用ベンチ、仮設トイレなどを用意します。災害時にできるだけ普段と変わらない生活を送れるよう、数を揃えておきたいものです。

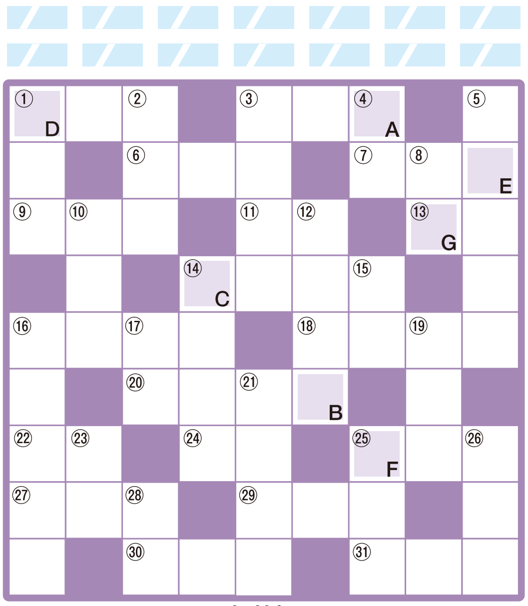
マンションによっては、飲料水を確保するための受水槽の利用や、放射線測定器、高圧洗浄器を備えることも考えられます。どのような防災備蓄品が必要なのか、立地や地盤の固さなど、マンションの特性を考慮し準備することをおすすめします。

共用部分のリノベーションは住宅を長持ちさせるだけではなく、資産価値の向上にもつながります。大規模改修のタイミングで、改修すべきところは改修し、新たな価値を付加するリノベーションを検討してみてはいかがでしょうか。

▲「防災備蓄倉庫」の備蓄品例

解けばスグに使える！マンションクロスワード

ドリル形式のクロスワードパズルです。タテの問題、ヨコの問題にチャレンジしてパズル面がすべて埋まったらA～Gの文字をひろってある言葉を完成させてください。



解答欄

A	B	C	D	E	F	G

タテのカギ

①→「今年こそマンションを買うぞ！」
②→A地点からB地点までの○○○
③→家紋のついた和服
④→同じ○○の飯を食った仲間
⑤→ゴジラ・モスラ・キングギドラなど
⑧→ボキャブラリー
⑩→子供が生まれて○○○が増えたのでマンションを買う
⑫→「3LDK」の「K」
⑭→「3LDK」の「L」
⑮→縄文式や弥生式があります
⑯→漢字で「女郎花」と書く秋の七草のひとつ
⑰→スマートフォンは現代の文明の○○
⑲→○○○大敵
㉑→30階建て以上ある○○○○マンションも多い
㉓→りんご・キャベツ・シャープペンシルに共通
㉕→駅伝の走者がつなぎます
㉖→森鴎外・ピタゴラス・リンカーンなど
㉘→辛い経験も明日の自分の○○となる

ヨコのカギ

①→マンションの高い階からのコレは絶景
③→餡(あん)の入った和菓子ですがアイスクリームも
⑥→マンションを買う時はしっかり見積もりたい
⑦→赤いのが緋鯉(ひごい)なら、黒いのは？
⑨→船を停めるために沈めます
⑪→ヨコ18の衛星
⑬→物事の状態を保つこと、現状を○○する
⑭→英語で「液体」
⑯→毎年8月16日に京都で行われる、五山の○○○○
⑱→私たちが住む星
⑳→結婚50周年は「○○○○式」
㉒→「二十世紀」が有名な果物
㉔→○○の音も出ない完敗
㉕→大学生が欲しがります
㉗→コブシを効かせて歌います
㉙→目玉焼きにかけるのは醤油、それともコレ？
㉚→手の平にあって占い師がみます
㉛→首の長い動物

◉編集後記

最近では「防災」と「節電」に対応した設備のあるマンションが増えてきています。これらのマンションは、揺れを吸収する免震構造であることはもちろん、防災備蓄倉庫、非常用発電機など、また、節電対策として、太陽光発電、蓄電池などが備えられているそうです。既存のマンションにも対応した、後付け可能な太陽光発電や蓄電池もあり、導入事例も増えてきています。それだけ人々の防災と節電に対する意識の高さが反映されているのでしょう。

今回の特集では、家の中での対策、つまり、居住者たちのための家具などの倒壊の予防対策が紹介されています。首都直下地震が心配されていますね。安全なマンションライフを送るためにも、ぜひ、参考にしてください。

フォーシーズン編集室

クロスワードパズルの解答

★タテのカギ ①ケツイ ②キョリ ③モンツキ ④カマ ⑤カイジュウ ⑧ゴイ ⑩カゾク ⑫キッチン ⑭リビング ⑮ドキ ⑯オミナエシ ⑰リキ ⑲ユダン ㉑コウソウ ㉓シン ㉕タスキ ㉖イジン ㉘カテ ★ヨコのカギ ①ケシキ ③モナカ ⑥ヨサン ⑦マゴイ ⑨イカリ ⑪ツキ ⑬イジ ⑭リキッド ⑯オクリビ ⑱チキュウ ⑳キンコン ㉒ナシ ㉔グウ ㉕タンイ ㉗エンカ ㉙ソース ㉚テソウ ㉛キリン 【解答】カンリケイタイ

フォーシーズンニュース

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
（旧「住宅金融公庫」）

分譲マンション管理組合の皆様へ
機構が修繕積立金をお預かりします。

募集口数
100,000口
募集口数を超える応募数の場合は抽せん

マンションすまい・る債

マンションすまい・る債は、マンション管理組合の大切な修繕積立金の計画的な積立てや適切な管理をサポートするため、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する債券です。

応募受付期間 **平成24年6月20日(水)～10月11日(木)**

※応募受付期間終了後の応募につきましては、一切受けかねますので予めご了解願います。

マンションすまい・る債の特徴

- **平成25年2月に発行する債券の場合の満期時年平均利率** → **0.459%**
  （税引前、10年満期まで預けた場合）
  税引後は、0.3658%（小数点第5位以下切捨て）となります。
  毎年1回定期的に利息をお支払いします。発行した債券の経過年数に応じて年平均利率は年々アップ します。
- **利付10年債。年1回（2月）、利息をお支払いします。**
  各年にお支払いする利息額は、年平均利率より算出した利息額から前年までの受取利息額を差し引いた額です（利息には源泉分離課税が適用となり、税金を差し引いた額をお支払いします。）。
- **1口50万円で、複数口申込みOK！**
  積立口数は、マンション全体の修繕積立金額の範囲内の口数まで可能です。
- **積立ては、毎年1回、同一積立口数により、10年連続して行えます。**
  満期は、各債券の発行時期から10年後となります。

☑ **お預かりした積立金は、住宅金融支援機構法により、機構の財産からの優先弁済権が規定されています。**
預金保険の対象外で、政府保証も付いていませんが、元本や利息の支払は機構の財産から民法の規定による一般の先取特権の次に優先的に弁済されることが独立行政法人住宅金融支援機構法で定められています。

☑ **修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能です。**
中途換金は1口単位（50万円）で、買入手数料はかかりません。

☑ **債券は、機構が無料で保護預りします。**
債券が盗難・火災・紛失などの事故に遭い、財産の保全に支障を来さないよう、機構が無料で保管します。

☑ **積立てされた管理組合には、マンション管理情報誌のお届け・セミナーへの参加等の特典がございます。**

※反社会的勢力と関係がある管理組合は、この制度をご利用できません。

住宅金融支援機構　お客様コールセンター　住宅債券専用ダイヤル
お問合せ先・資料請求先
お気軽にお電話ください。
ナビダイヤル **0570−0860−23**

- 営業時間:9時～17時（土日、祝日、年末年始は休業）
- 一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。
- ご利用いただけない場合（IP電話、PHS、海外からの国際電話などの場合）は、次の番号をおかけください。
  048−615−2323（通常料金がかかります。）
- 月曜日や祝日明けはお電話が混み合って、つながりにくいときがありますので、ご了承ください。
- お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確にうけたまわるため、録音させていただいております。

インターネットでの資料申込みや「マンションすまい・る債」の詳細はこちらから
http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html

フォーシーズンニュース

マンション生活の節電対策
～2012年夏季～

政府や電力会社各社は、今夏の電力需給の見通しは厳しく、ピーク電力不足を回避するため、国民生活への影響を最小限に抑えるためにも、節電を呼びかけています。
この夏を乗り切るためにも、共用部分と共に各住戸でできる節電対策をご紹介します。

「節電メニュー」の中から、それぞれのご家庭で実施できるものをチェックして頂き、以下の目標を目安としてご協力をお願い致します。
関西：15%以上　九州：10%以上　四国：7%以上　中部・北陸・中国：5%以上　東京・東北：数値目標を伴わない節電

節電メニュー		節電効果（削減率）	チェック
エアコン	室温28℃を心がける。	10% ※設定温度を2℃上げた場合	□
	〝すだれ〟や〝よしず〟などで窓からの日差しを和らげる。（エアコンの節電になります）。	10%	□
	無理のない範囲でエアコンを消し、扇風機を使用する。 ※除湿運転や ア ンの頻繁なオンオ は電力の増加になる場合があるため注意が必要。	50%	□
冷蔵庫	冷蔵庫の設定を「強」から「中」に変え、扉を開ける時間をできるだけ減らし、食品を詰め込みすぎないようにする。※食品の傷みにご注意ください。	2%	□
照明	日中は不要な照明を消す。	5%	□
テレビ	省エネモードに設定するとともに、画面の輝度を下げ、必要な時以外は消す。	2% ※標準→省エネモードに設定し、使用時間を2/3に減らした場合	□
温水洗浄便座	温水のオフ機能、タイマー節電機能を利用する。	いずれかの対策により1%未満	□
	上記の機能がない場合、使わない時はコンセントからプラグを抜く。		
ジャー炊飯器	早朝にタイマー 機能で1日分まとめて炊いて、冷蔵庫や冷凍庫に保存する。	2%	□
待機電力	リモコンの電源ではなく、本体の主電源を切る。	2%	□
	長時間使わない機器はコンセントからプラグを抜く。		

※資源エネルギー庁推計 ※在宅家庭の日中の最大使用時（約1,200W）に対する削減率の目安 3　出典：夏季の節電メニュー（ご家庭の皆様）　経済産業省（平成24年5月）

予告！ 第10回 マンション川柳 大募集

当協会では、マンション生活やマンション管理の中で、常日頃皆様が思っていることや感じていることを、17文字に表現した川柳を募集します。応募要項は次号（2012年10月号）でお知らせいたします。

高層を　買って出不精　腹も出た
（第9回　理事長賞受賞作品）

管理人　田舎の祖父より　孫なつく
（第9回　副理事長賞受賞作品）

委任状　口を出すなら　顔を出せ
（第8回　理事長賞受賞作品）

政府より　厳しい仕分け　ゴミ置場
（第8回　副理事長賞受賞作品）

気がつけば　マンションも人も　老朽化
（第7回　理事長賞受賞作品）

大誤算　あやすつもりの　マスク顔
（第7回　副理事長賞受賞作品）

皆様からの沢山のご応募をお待ちしております。

フォーシーズンニュース

既存住宅流通·リフォーム推進事業（大規模修繕タイプ）

「既存住宅流通·リフォーム推進事業（大規模修繕タイプ）」は、住宅ストックの品質向上及び既存住宅の流通の活性化を図ることを目的として、分譲共同住宅の大規模修繕工事の実施時において、
① 住宅瑕疵担保責任保険法人（保険法人）による検査
② 大規模修繕工事瑕疵保険の保険契約締結
③ 住宅履歴情報の蓄積　等
を行う事業を公募によって募り、予算の範囲内において、国が事業の実施に要する費用の一部を補助するものです。
（実際の応募受付等は国土交通省の指定する事務事業者が行います。）

1. 補助の対象となる住宅

対象となる住宅は、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けて建設された分譲共同住宅※1であって、平成14年3月31日以前に竣工※2したものです。

	S56.6.1（建築確認）	H14.3.31（竣工）
補助対象（新耐震基準適合が要件）	補助対象	補助対象外

※1　昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建設された住宅で、耐震改修工事を行う等、新耐震基準に適合している住宅を含みます。
※2　完了検査済証又は表題登記の登記原因が平成14年3月31日以前のもの

2. 補助対象となる工事

対象となる工事は、次の全ての要件を満たす工事です。
①分譲共同住宅の共用部分の長寿命化を図る工事※を行うこと
②保険法人の検査に合格し、大規模修繕工事瑕疵保険の保険契約を締結すること
③ 住宅履歴情報の蓄積を行うこと

必須工事（必ず実施しなければならない工事）	選択工事（少なくとも1つは実施しなければならない工事）
①中性化・塩害対策工事 ②屋上防水工事（断熱工事を含む） ③外壁改修工事	①水槽、給水管及び給水設備の耐久化工事 ②手すり及び鉄骨階段の耐久化工事 ③バリアフリー対策工事 ④省エネルギー対策工事 ⑤電気自動車用充電設備設置工事

※国土交通省が定める技術基準に適合する工事を行う必要があります。

3. 補助対象となる費用

補助金は、以下の項目が対象になります。①～③の合計で、1管理組合当たり2000万円かつ総戸数×25万円が限度額です。
①大規模修繕工事瑕疵保険契約締結のための現場検査手数料と事務手数料相当額
②長寿命化を図る工事の費用に、1/3を乗じた額
③特定構造·防水検査に要する費用

4. 申し込み方法

分譲共同住宅の管理組合が申し込むことができます。管理組合による意思決定、大規模修繕工事の見積りを行った上で、10月19日（金）※まで（郵送必着）に、一般社団法人　住宅瑕疵担保責任保険協会までご応募をしてください。その後、交付申請、交付決定を行い、大規模修繕工事を完了後、平成25年2月20日（水）まで（郵送必着）に、完了実績報告をして頂きます。
※予算の制約上、期限を前倒しにすることがあります。

【問合せ】一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会　0570-550-757［月～金9～17時（祝日·年末年始除く）］

社団法人高層住宅管理業協会は、昭和54年に建設大臣の許可を得て設立されたわが国で唯一のマンション管理会社の団体です。平成13年に国土交通大臣より「マンション管理適正化法」に基づく「指定法人」として指定を受け、管理費の保証業務等などを行っています。また、「管理業務主任者試験」を実施する「指定試験機関」の指定も受けています。現在、398社が加入しています。

社団法人 高層住宅管理業協会
編集人／株式会社 住宅新報社
発行人／社団法人 高層住宅管理業協会　〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2F
電　話／03-3500-2721　ファクス／03-3500-2722　協会ホームページ／http://www.kanrikyo.or.jp
平成24年7月1日発行　通巻38号〈年4回発行〉